

Årsredovisning 2025

Brf Bryggaren 1, Umeå

769606-4935



Välkommen till årsredovisningen för Brf Bryggaren 1, Umeå

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 17

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Umeå.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2000-12-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-06-29 och nuvarande stadgar registrerades 2020-06-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Bryggaren 3		Umeå

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Västerbotten, fullvärdesförsäkrad

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2002.

Föreningen har 87 bostadsrätter om totalt 7 652 kvm. Byggnadernas totalyta är 10 038 kvm.

Styrelsens sammansättning

Brita Natanaelsson	Ordförande
Alexander Hedqvist	Styrelseledamot
Jan Åke Kenneth Lundberg	Styrelseledamot
Per-Olof Wåhlin	Styrelseledamot
Christina Raiting	Sekreterare
Julia Avander	Suppleant
Peter Martinson	Suppleant

Valberedning

Lena Wåhlin, sammankallande

Marita Eriksson

Britt-Mari Gustavsson

Firmateckning

Enligt registreringsbevis 2025-06-16: Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Anders Lennart Pettersson	Intern revisorssuppleant	
Katarina Markström	Internrevisor	
Helena Åström	Auktoriserad revisor	Revata AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-27.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2034. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2022-2023** ● Åtgärder kopplade till dels fasader/fönsterbleck dels systemet för ventilation.
- 2025** ● Åtgärdande av fasad på A-huset (del av) i sydöstlig riktning, genomgång av ventilationssystem inklusive mätning/injustering utflöde i samtliga lägenheter, lagning av sprickor i garagegolv (del av) samt påfyllning av betong inom område för sprickbildning.

Planerade underhåll

- 2026** ● Genomgång och åtgärdande av samtliga pulpettak (avser gränssnittet mellan tak och fasad). Utifrån behov: systemet för ventilation, trapphus, garage och markyta.

Avtal med leverantörer

Brandsläckare pulver m m	Västerbottens Brandredskap
Fasadarbete	NortPol
Fastighetsskötsel	Norrskenet
Garagegolv	Concreto Golvteknik
Laddboxar	Assemblin

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen äger fastigheten Bryggaren 3 i Umeå kommun. På fastigheten finns tre bostadshus uppförda: 6, 9 och 12 våningar. Inflyttning ägde rum under andra halvåret 2002. Föreningen är, tillsammans med Brf Bryggaren 2, Umeå, även delägare i en gemensamhetsanläggning som avser gemensam mark mellan föreningarna och Umeälven.

Nya stadgar antogs under 2020 och finns registrerade hos Bolagsverket med datum 2020-06-11.

I slutet av 2023 tecknades avtal med Aimo Park, gällande fr o m den 1 januari 2024. Detta innebär bland annat följande:

Besöksparkeringarna är avgiftsbelagda parkeringar, varje lägenhet har egen inloggning via särskild portal och kan lägga in ett reg nr (besökare) som får parkera gratis på besöksparkeringen, hemtjänstens bilar och Norrskenet bilar parkerar gratis.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Underhåll har skett planenligt. Del av låneportföljen ligger med villkorsändringsdag 2026-09-30 respektive 2026-10-30. Under hösten 2025 togs beslut om att binda räntesatsen på föreningens lån hos Nordea Hypotek i en tvåårsperiod (tidigare rörlig ränta) samt att även binda räntesatsen på föreningens lån hos Stadshypotek i en tvåårsperiod (tidigare rörlig ränta).

Under året gjordes en amortering om sammanlagt 825 tkr.

Medlemmar har möjlighet att, i enlighet med instruktion, logga in för att följa egen förbrukning av el respektive varmvatten på lägenhetsnivå.

Förändringar i avtal

Ett treårigt avtal med Umeå Energi avseende fjärrvärme ersattes vid årsskiftet av ett ettårigt avtal med Umeå Energi, se ovan under avsnittet Ekonomi. Noteras: I dagsläget erbjuder Umeå Energi endast ettåriga fjärrvärmeavtal för bostadsrättsföreningar.

Upplysningsvis: Fr o m den 1 september 2023 lämnade Umeå Logistik Grupp över den del av samarbetet som avsåg fastighetsskötseln (inklusive städning i trapphus) gällande föreningens fastighet till Norrskenet, en lokal aktör som funnits i Umeå sedan 2020 vars ägare är Lina Sjöström och Pontus Larborn.

Upplysningsvis: Fr o m den 1 december 2022 ligger elavtalet hos Umeå Energi på ett s k rörligt pris.

Övriga uppgifter

I början av året åtgärdades sprickbildning i garagegolv, avsåg del av golvet.

Under våren ersattes de tidigare brandsläckarna med nya släckare, omfattar samtliga våningsplan i de tre huskropparna. Kort därefter fick styrelsen kompletterande information gällande SBA, systematiskt brandskyddsarbete.

Samtliga i styrelsen och personer som anmält sig till hjärtstartarepatrullen deltog den 26 mars i en HLR-kurs samt informerades om praktisk hantering av hjärtstartaren. Hjärtstartare finns placerad i garaget invid uppgången till Skeppargatan 3A (6-våningshuset).

Ett fortsatt arbete under året tillsammans med extern projektledare från Forsen kopplat till skador på fasad/fönsterbleck och plåtarbeten runtomkring fönsterglasen. Under året gjordes punktinsatser samt åtgärder med anledning av uppkomna skador av mindre karaktär. Därutöver utfördes underhållsarbete avseende del av fasad i östlig/sydlig riktning, A-huset. Rivning, ny skiva, isolering, och ny puts. Det större åtgärderna på fasaden slutfördes under september 2025.

Genomgång av ventilationssystem inklusive mätning/injustering utflöde i samtliga lägenheter färdigställdes under hösten. Fortsatt arbete för bostadsrättshavare gällande åtgärdande av kvarvarande brister efter tidigare OVK/genomgång av ventilationssystemet.

Investering av nya laddboxar i garaget inklusive nytt betalsystem (Assemblin Charge) för såväl nya som gamla laddboxar. De nya laddboxarna och det nya betalsystemet sattes i drift under oktober månad.

Den 14 december anordnades träff på Tegn Centralskola för allmän information från styrelsen i aktuella frågor och ärenden. Det bjöds också på kaffe med dopp.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 130 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 8. Det har under året skett 4 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	5 814 415	5 633 760	5 416 405	4 980 945
Resultat efter fin. poster	-1 198 249	217 895	-272 058	35 441
Soliditet (%)	67	66	62	62
Yttre fond	5 623 935	5 328 914	5 125 034	4 790 519
Taxeringsvärde	194 366 000	191 575 000	191 575 000	191 575 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	677	659	630	581
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,0	89,4	88,9	89,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	5 039	5 147	5 254	5 395
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	3 841	3 923	4 005	4 112
Sparande / kvm totalyta, kr	182	173	135	154
Elkostnad / kvm totalyta, kr	40	46	47	46
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	74	77	79	68
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	35	28	26	23
Energikostnad / kvm totalyta, kr	149	150	152	137
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,74	1,86	1,66	1,11
Räntekänslighet (%)	7,44	7,81	8,34	9,29

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el och vatten (totalt 267 569 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat har uppkommit till följd av ett beslut i styrelsen om att genomföra underhåll av fasaden (del av) på 12-våningshuset/Skeppargatan 3 B i enlighet med den underhållsplan som togs fram 2024. Nämnda underhållskostnader får mötas upp mot föreningens yttre underhållsfond. Föreningen bedöms kunna fullfölja sina åtaganden långsiktigt med hänsyn till det nuvarande negativa resultatet. Enligt styrelsens beslut har årsavgifterna justerats med 7%, gällande fr o m den 1 mars 2026.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	73 200 000	-	-	73 200 000
Fond, yttre underhåll	5 328 914	-	295 021	5 623 935
Balanserat resultat	2 148 331	217 895	-295 021	2 071 206
Årets resultat	217 895	-217 895	-1 198 249	-1 198 249
Eget kapital	80 895 141	0	-1 198 249	79 696 891

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 071 206
Årets resultat	-1 198 249
Totalt	872 956

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	421 098
Att från yttre fond i anspråk ta	-1 630 945
Balanseras i ny räkning	2 082 803
	872 956

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 814 416	5 633 760
Övriga rörelseintäkter	3	5 646	25
Summa rörelseintäkter		5 820 062	5 633 785
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 501 519	-2 888 914
Övriga externa kostnader	9	-217 339	-190 300
Personalkostnader	10	-222 282	-203 185
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 398 168	-1 403 896
Summa rörelsekostnader		-6 339 308	-4 686 295
RÖRELSERESULTAT		-519 246	947 490
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 400	20 922
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-687 403	-750 517
Summa finansiella poster		-679 003	-729 595
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 198 249	217 895
ÅRETS RESULTAT		-1 198 249	217 895

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	115 991 904	117 236 388
Markanläggningar	13	2 985	6 525
Maskiner och inventarier	14	363 944	514 088
Pågående projekt	15	198 725	0
Summa materiella anläggningstillgångar		116 557 558	117 757 001
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	100 000	100 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		100 000	100 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		116 657 558	117 857 001
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 708	0
Övriga fordringar	17	124	1 853
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	199 425	162 993
Summa kortfristiga fordringar		221 257	164 846
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 893 361	3 774 618
Summa kassa och bank		2 893 361	3 774 618
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 114 618	3 939 464
SUMMA TILLGÅNGAR		119 772 176	121 796 465

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		73 200 000	73 200 000
Fond för yttre underhåll		5 623 935	5 328 914
Summa bundet eget kapital		78 823 935	78 528 914
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 071 206	2 148 331
Årets resultat		-1 198 249	217 895
Summa fritt eget kapital		872 956	2 366 227
SUMMA EGET KAPITAL		79 696 891	80 895 141
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	11 931 250	30 956 250
Summa långfristiga skulder		11 931 250	30 956 250
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	26 625 000	8 425 000
Leverantörsskulder		219 086	233 714
Skatteskulder		451 208	431 553
Övriga kortfristiga skulder		5 379	8 589
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	843 362	846 218
Summa kortfristiga skulder		28 144 035	9 945 075
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		119 772 176	121 796 465

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-519 246	947 490
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 398 168	1 403 896
	878 922	2 351 386
Erhållen ränta	8 400	20 922
Erlagd ränta	-758 213	-751 090
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	129 109	1 621 218
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-56 411	29 212
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	69 770	-16 603
Kassaflöde från den löpande verksamheten	142 468	1 633 827
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-198 725	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-198 725	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-825 000	-825 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-825 000	-825 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-881 257	808 827
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	3 774 618	2 965 791
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 893 361	3 774 618

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Bryggaren 1, Umeå är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 %
Fastighetsförbättringar	1,00 - 10,00 %
Markanläggningar	5,00 %
Maskiner och inventarier	6,00 - 10,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	4 914 824	4 860 969
Hysesintäkter, p-platser	569 478	563 392
Övriga intäkter	62 545	23 786
Vatten	66 939	39 980
El	200 630	145 633
Summa	5 814 416	5 633 760

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	3	25
Övriga intäkter	5 643	0
Summa	5 646	25

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	96 649	108 700
Besiktning och service	266 854	191 013
Städning	62 669	60 195
Trädgårdsarbete	41 916	19 913
Snöskottning	60 223	74 906
Övrigt	20 714	40 504
Summa	549 025	495 231

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder VVS	0	1 154
Tvättstuga	3 392	3 009
Trapphus/port/entr	0	1 066
Soprum/miljöanläggning	641	0
Dörrar och lås/porttele	13 025	14 134
Övriga gemensamma utrymmen	0	890
VA	0	1 516
Värme	1 280	0
Ventilation	145 280	50 277
El	22 779	7 078
Hissar	2 173	8 147
Fasader	2 875	0
Gård/markytor	0	626
Garage och p-platser	19 195	28 620
Summa	210 639	116 516

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värme	0	20 053
Hissar	0	80 625
Fasader	1 494 356	18 286
Garage och p-platser	136 589	0
Summa	1 630 945	118 964

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	403 038	457 569
Uppvärmning	746 242	769 395
Vatten	349 243	283 609
Sophämtning	145 579	194 135
Summa	1 644 102	1 704 707

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	112 126	104 360
Självrisker	0	10 500
Kabel-TV	53 112	52 844
Bredband	67 922	68 232
Fastighetsskatt	233 648	217 560
Summa	466 808	453 496

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	18 046	14 216
Övriga förvaltningskostnader	94 437	70 841
Juridiska kostnader	4 429	8 006
Revisionsarvoden	30 000	30 053
Ekonomisk förvaltning	70 428	67 184
Summa	217 339	190 300

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	145 611	161 554
Löner, arbetare	16 925	0
Sociala avgifter	58 675	40 608
Övriga personalkostnader	1 071	1 023
Summa	222 282	203 185

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	678 680	741 853
Övriga räntekostnader	8 723	8 664
Summa	687 403	750 517

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	144 270 240	144 270 240
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	144 270 240	144 270 240
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-27 033 852	-25 789 368
Årets avskrivning	-1 244 484	-1 244 484
Utgående ackumulerad avskrivning	-28 278 336	-27 033 852
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	115 991 904	117 236 388
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>21 600 000</i>	<i>21 600 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	140 366 000	137 995 000
Taxeringsvärde mark	54 000 000	53 580 000
Summa	194 366 000	191 575 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	70 914	70 914
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	70 914	70 914
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-64 389	-60 849
Årets avskrivning	-3 540	-3 540
Utgående ackumulerad avskrivning	-67 929	-64 389
Utgående restvärde enligt plan	2 985	6 525

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 749 404	2 749 404
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 749 404	2 749 404
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 235 316	-2 079 444
Årets avskrivning	-150 144	-155 872
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 385 460	-2 235 316
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	363 944	514 088

NOT 15, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	198 725	0
Summa pågående arbeten	198 725	0

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Aktier och andelar	100 000	100 000
Summa	100 000	100 000

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	124	1 853
Summa	124	1 853

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	55 937	41 224
Försäkringspremier	76 114	74 070
Kabel-TV	13 503	13 278
Vatten	36	124
Bredband	20 880	5 686
Förvaltning	32 955	28 611
Summa	199 425	162 993

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-10-30	1,22 %	17 000 000	17 200 000
Nordea Hypotek	2027-08-18	2,67 %	4 756 250	5 181 250
Stadshypotek	2027-09-30	2,62 %	7 600 000	7 600 000
Stadshypotek	2026-09-30	1,04 %	9 200 000	9 400 000
Summa			38 556 250	39 381 250
Varav kortfristig del			26 625 000	8 425 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 34 431 250 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 506	5 612
El	51 767	35 481
Uppvärmning	99 601	102 603
Utgiftsräntor	45 000	115 810
Vatten	36 191	23 559
Löner	57 925	59 139
Sociala avgifter	38 410	0
Förutbetalda avgifter/hyror	486 962	487 014
Beräknat revisionsarvode	17 000	17 000
Summa	843 362	846 218

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	71 000 000	71 000 000

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Enligt styrelsens beslut har årsavgifterna justerats med 7%, gällande fr o m den 1 mars 2026. I samarbete med projektledare på Forsen har styrelsen initierat ett utredningsarbete gällande förutsättningarna för installation av bergvärme. Omfattar bl a yttre/"fysiska" förutsättningar, ekonomiska kalkyler, finansiering, drift och underhåll samt jämförelser med nuvarande fjärrvärmeleverans. Efter installation av laddboxar i garaget under 2025 ansöktes om bidrag från Naturvårdsverket. I samband med begäran om utbetalning av beslutat bidrag uppstod skiljaktigheter kopplade till ansökningsprocessen. Åtgärder vidtas för att komma tillrätta med uppkommen situation. Förberedelser inför kommande genomgång och åtgärdande av samtliga pulpettak, avser gränssnittet mellan tak och fasad.

Det visar sig vara mycket svårt att få tag i reservdelar till hissarna när problem uppstår. Extern leverantör meddelar att vi framöver inte kan räkna med att det kommer att finnas erforderliga reservdelar att tillgå på marknaden. Översyn görs av samtliga hissars och offert inhämtas för modernisering/ombyggnation (helt eller delvis) av hissarna.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-08.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Umeå

Brita Natanaelsson
Ordförande

Christina Raiting
Sekreterare

Alexander Hedqvist
Styrelseledamot

Jan Åke Kenneth Lundberg
Styrelseledamot

Per-Olof Wåhlin
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Revata AB
Helena Åström
Auktoriserad revisor

Katarina Markström
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.05.2026 15:27

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.05.2026 17:27

DOCUMENT ID:

BkRJZtsAWx

ENVELOPE ID:

ByCyWKoCbx-BkRJZtsAWx

DOCUMENT NAME:

Brf Bryggaren 1, Umeå, 769606-4935 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

19 pages

SHA-512:

483153447f7c53455c70eb3d0cc5423a92bc3cd40ab2234fae3e1738083b6bae4d43a9cdf47519e3ff5515afad804b82f607b915f6377de1a98901c923ee4547

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Jan Åke Kenneth Lundberg kenneth.k.lundberg@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 17:34 08.05.2026 17:33	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.149.250
2. Alexander Hedqvist alexanderhedqvist5@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 17:42 08.05.2026 17:41	eID Low	Swedish BankID IP: 95.203.36.85
3. Brita Elisabeth Natanaelsson brita.natanaelsson@icloud.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 17:49 08.05.2026 17:47	eID Low	Swedish BankID IP: 109.124.159.66
4. CHRISTINA RAITING kristina.raiting@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 18:10 08.05.2026 18:09	eID Low	Swedish BankID IP: 90.230.144.144
5. PER-OLOF WÅHLIN po.wahlin@telia.com	 Signed Authenticated	09.05.2026 14:10 08.05.2026 21:13	eID Low	Swedish BankID IP: 109.124.159.52
6. KATARINA MARKSTRÖM katarina.markstrom.2@gmail.com	 Signed Authenticated	09.05.2026 14:25 09.05.2026 14:14	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.99.103
7. Eva Maria Helena Åström helena.astrom@revata.se	 Signed Authenticated	09.05.2026 15:27 09.05.2026 15:21	eID Low	Swedish BankID IP: 212.17.184.69

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Bryggaren 1, Umeå

Org.nr 769606-4935

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Bryggaren 1, Umeå för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Bryggaren 1, Umeås finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Bryggaren 1, Umeå enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara enskilda om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Bryggaren 1, Umeå för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Bryggaren 1, Umeå enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Helena Åström
Auktoriserad revisor

Katarina Markström
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

09.05.2026 15:26

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 08.05.2026 17:27

DOCUMENT ID:

HkgR1ZKiAZx

ENVELOPE ID:

SJ0JWYsA-x-HkgR1ZKiAZx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Bostadsrättsföreningen Bryggaren
1, Umeå 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

609e0a13cb52f0978ba7c0987edf91c1d367521f7a0296
70f169d0cd57e2b179bed63fad71593be3b0e50cd97134
0a9546a051188eee5ab6c75a9f25efc6072b

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. KATARINA MARKSTRÖM	Signed	09.05.2026 14:16	eID	Swedish BankID
katarina.markstrom.2@g mail.com	Authenticated	09.05.2026 14:15	Low	IP: 83.191.99.103
2. Eva Maria Helena Åström	Signed	09.05.2026 15:26	eID	Swedish BankID
helena.astrom@revata.se	Authenticated	09.05.2026 15:25	Low	IP: 212.17.184.69

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed